

감정평가서

의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 정호경
건명	정월화 소유물건(2025타경226)
감정서번호	H034-2-2505

(구분건물)감정평가표

페이지 : 1

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

(인)

김경백

감정평가액	일억이천구백만원정 (₩129,000,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 정호경		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 속초지원		
소유자 (대상업체명)	정월화 (2025타경226)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.23	2025.05.13 ~ 2025.05.23	2025. 05. 26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	129,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩129,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 속초시 영랑동 소재 "써밋베이속초 20층 2016호"으로서, 춘천지방법원 속초지원의 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서 2025년 05월 23일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

1)실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 05월 13일~05월 23일입니다.

2)실지조사 내용

본건의 자세한 실지조사내용 등은 후첨 "건물개황도", "건물 감정평가요항표" 등을 참고하시기 바랍니다.

5. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

본건 구분건물의 내부구조는 이해관계인의 부재로 부득이 외부에서의 관찰, 인근탐문 등에 의거하고 동 단지 내 구분건물의 일반적인 이용 상황을 기준으로 평가하였으니, 경매참여시 이점 유의하시기 바랍니다.

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	강원특별자치도 속초시 영랑동 148-45 [도로명주소] 강원특별자치도 속초시 영랑해안8길 11				
건물명	써밋베이속초 20층 2016호				
용도	생활숙박시설	사용승인일		2021.11.05	
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	분양면적(m ²)	대지권면적(m ²)	전용률
기호1	22.9157	9.8135	32.7292	4.8536	-

3. 거래사례의 선정

(1) 유사부동산의 거래사례 (자료출처 : 국토해양부 KREIC부동산정보체계)

사례	소재지	건물명 (층/호수)	전유면적 (m ²)	전유면적 가격	거래금액 (원)	계약일
						사용승인일
#1	영랑동 148-45	써밋베이속초 000	22.9157	5,135,125	117,675,000	2024.10.17
						2021
#2	영랑동 148-45	써밋베이속초 000	26.5989	5,695,724	151,500,000	2025.03.28
						2021

※ 구체적인 호수 등은 개인정보 보호를 위해 기재를 생략하였습니다.

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

동구분건물 내 거래사례로 비교적 가격비교성이 높다고 판단되는 <사례 #1>를 선정하였습니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

5. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 상업용부동산 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "속초시 집합상가 자본수익률"를 활용하여 산정하였습니다.

- 상업용부동산 자본수익률(속초시)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0.73	0.6	0.43	-0.17
2025년	-0.36			

- 시점 수정치 산출 (2024.10.17 ~ 2025.05.23)

$$(1-0.0017*76/92)*(1-0.0036)*(1-0.0036*53/90) \approx 0.99289$$

(2025년 2분기 수익률이 미고시인 바, 전분기 자본수익률을 연장적용함)

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		
조건	세항목	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 등	
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	
호별요인	층별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

구분	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1	1.00	1.00	1.10	1.00	1.10
호별요인(위치별효용)에서 우세하고, 여타 개별적요인은 대등합니다.					

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	117,675,000	1.00	0.99289	1.10	$\frac{22.9157}{22.9157}$	129,000,000

※비준가격 십만원이하 사사오입함.

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명 (층/호수)	전유면적 (㎡)	평가 목적	전유면적 가격	감정평가액 (원)	기준시점
						사용승인일
영랑동 148-45	써밋베이속초 000	22.92	경매	5,715,532	131,000,000	2025.01.22
						2021
영랑동 148-45	써밋베이속초 000	26.68	경매	5,922,039	158,000,000	2025.01.14
						2021

※ 구체적인 호수 등은 개인정보 보호를 위해 기재를 생략하였습니다.

2. 매각가율 통계분석(상가,오피스텔,근린시설)

[출처: 대법원 법원경매정보]

지역통계	강원특별자치도	속초시
최근 1년간 평균	44.6 %	29.9 %
최근 6개월 평균	38.9 %	28.6 %

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

구 분	감정평가액
기호1	129,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 상가 등 매각가
율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준
가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고						
					공 부	사 정								
1	<1동의 강원특별자치도 속초시 영랑동 [도로명 주소] 강원특별자치도 속초시 영랑해안8길	건물의 148-45 씨밋베이 속초	<표시> 생활숙박 시설 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕 20층			129,000,000	비준가격 (공유면적 : 9.8135㎡)						
						지3층			816.888					
						지2층			1,563.6972					
						지1층			1,463.1972					
						1층			353.0003					
						2층			873.0908					
						3~19층			815.0311					
						20층			822.0431					
						<전유 부분의			건물의	(내) 표시> 제20층 제2016호 철근콘크리트구조	22.9157	22.9157		
						<대지권의 1. 강원특별자치도 속초시 영랑동			목적인 148-45	토지의 대	표시> 일반상업지역, 준주거지역	2,351		
			소유권 1. -----	4.8536										
			대지권	2,351x-----	4.8536									
				2351										
						토지·건물	배분내역							
						토 지 :	25,800,000							
						건 물 :	103,200,000							
	합 계						₩129,000,000.-							
			이	하	여	백								

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 속초시 영랑동 소재 "영랑초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주변은 근린생활시설, 숙박시설 등이 소재하는 해안 상가지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근 버스정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 감안한 대중교통 사정은 무난한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕 20층 중 20층 2016호로서,
 외 벽 : 석재붙임, 몰탈위 페인팅마감 등
 내 벽 : 벽지마감 및 타일마감 등
 창 호 : 샷시구조입니다.

(4) 이용상태

숙박시설(생활숙박시설)로 이용중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 주차설비 등을 갖추었습니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서, 현황 "상업용 건부지" 로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

남동측 및 북동측으로 소로에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 준주거지역, 고도지구(24M이하),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



소재지	강원특별자치도 속초시 영랑동 148-45 씨밋베이속초 20층 2016호
-----	---



지역 위치도



소재지	강원특별자치도 속초시 영랑동 148-45 씨밋베이속초 20층 2016호
-----	---

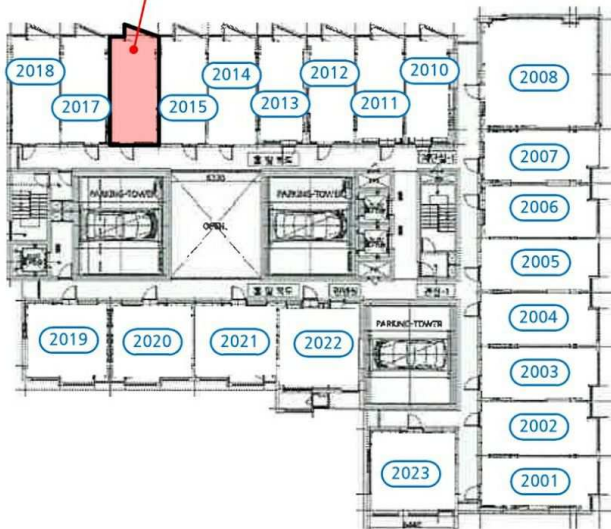


건물개황도

No Scale

건축물현황도(건축물대장상)

1) 2016호



20층 배치도



내부구조도

*본 건물개황도는 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

사 진 용 지



원경



본건

사 진 용 지



본건